



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)
PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 1001]

नई दिल्ली, बुधस्वतिवार, सितम्बर 7, 2006/भाद्र 16, 1928

No. 1001]

NEW DELHI, THURSDAY, SEPTEMBER 7, 2006/BHADRA 16, 1928

शहरी विकास मंत्रालय

(दिल्ली प्रभाग)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 7 सितम्बर, 2006

का.आ. 1456(अ).—यतः दिल्ली मास्टर प्लान-2001 में केन्द्र सरकार का जिन कुछ संशोधनों को करने का प्रस्ताव है उन्हें दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (1957 का 61) की धारा 44 के प्रावधानों के अनुसार दिनांक 21 जुलाई, 2006 के सं. का.आ. 1161(अ) के तहत सार्वजनिक सूचना के रूप में भारत के असाधारण राजपत्र में प्रकाशित किया गया था जिसमें उक्त अधिनियम की धारा 11-ए की उप-धारा (3) के तहत यथा अपेक्षित उक्त नोटिस की तारीख के तीस दिन के भीतर आपत्तियाँ/सुझाव आमंत्रित किए गए थे;

2. यतः प्रस्तावित संशोधनों के बारे में प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा संगत नियमों के तहत विधिवत गठित जांच बोर्ड द्वारा विचार किया गया था और प्राधिकरण ने उक्त बोर्ड की रिपोर्ट पर विचार करने के पश्चात्, दिल्ली मास्टर प्लान-2001 में, उक्त सार्वजनिक सूचना में यथा उल्लिखित संशोधन की, कुछ परिवर्तनों के साथ सिफारिश की है;

3. और यतः केन्द्र सरकार ने मामले के सभी संगत पहलुओं पर ध्यानपूर्वक विचार करने के पश्चात् दिल्ली मास्टर प्लान-2001 को संशोधित करने का निर्णय लिया है;

4. अतः, अब, उक्त अधिनियम की धारा 11-ए की उप-धारा (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए केन्द्र सरकार, भारत के राजपत्र में इस अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से उक्त दिल्ली मास्टर प्लान-2001 में एतद्वारा निम्नलिखित संशोधन करती है :—

संशोधन :

भारत के राजपत्र, भाग II, खंड 3, उप-खंड (ii) दिनांक 1-8-1990 में निम्नलिखित शामिल किया जाएगा :—

- (1) अंग्रेजी पाठ के पृष्ठ 165 पर (दायीं तरफ) अनुच्छेद 10.0 मिश्रित उपयोग विनियम, के अंतर्गत दिनांक 28-3-2006 की अधिसूचना सं. का.आ. 425(अ) द्वारा यथा-संशोधित विद्यमान प्रावधानों को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा :—

10.0 मिश्रित उपयोग विनियमः

इस अध्याय में कुछ अनुमेय प्रयोजनों हेतु भूमि की मिश्रित उपयोग नीति आती है। यह नीति, जिन प्रयोजनों हेतु इसे नियोजित किया गया था, उनसे भिन्न भूमि उपयोग की अनुमति देने की आवश्यकता को मानती है और उन शर्तों को निर्दिष्ट करती है, जिनके अंतर्गत इसे विभिन्न स्थितियों में लागू किया जा सकता है। उक्त नीति को लागू करने के लिए अपनाई जाने वाली सामान्य पद्धति और ऐसे क्षेत्रों में ऐसे अनिच्छित उपयोग के प्रभाव का सामना करने के लिए किए जाने वाले शमनीय उपाय भी बताए गए हैं।

10.1 मिश्रित उपयोग के नियंत्रक सिद्धांत

- (i) इस अध्याय के प्रयोजनों हेतु मिश्रित उपयोग का आशय आवासीय परिसरों में गैर-आवासीय कार्यकलाप के प्रावधान से है।
- (ii) नीति का लक्ष्य ऐसे कार्यकलाप हेतु सामाजिक-आर्थिक आवश्यकता और आवासीय क्षेत्रों में उक्त कार्यकलाप के पर्यावरण प्रभाव के बीच संतुलन बनाए रखना है।
- (iii) मिश्रित उपयोग की नीति आवासों के निकटस्थ क्षेत्र में व्यावसायिक कार्यकलापों तक पहुंचने की अनुमति देती है और शहर में विभिन्न जोनों में आने-जाने की आवश्यकता को कम करती है। तथापि, साथ ही साथ, भीड़भाड़, बढ़ते हुए यातायात और नागरिक सुविधाओं पर बढ़ते हुए दबाव से संबंधित विपरीत प्रभाव को संभालने और कम करने के उद्देश्य से इसे विनियमित करने की आवश्यकता है।
- (iv) मिश्रित उपयोग की अनुमति देने वाले अध्यारोहो सिद्धांतों का प्रयोजन सामुदायिक आवश्यकताओं को मानना तथा उन्हें पूरा करने के लिए पर्याप्त प्रावधान करना, पर्यावरणीय प्रभाव को कम करना तथा सुरक्षित एवं सुविधाजनक परिवहन और पार्किंग की उचित व्यवस्था करना है।
- (v) मिश्रित उपयोग की अनुमति लुटियंस बंगला क्षेत्र, सिविल लाइन्स, सरकारी आवास, सार्वजनिक और निजी एजेंसियों को सांस्थानिक व स्टाफ आवासों और विरासत संरक्षण समिति द्वारा सूचीबद्ध किए गए भवनों/अहातों में नहीं दी जाएगी।

10.2 आवासीय क्षेत्रों में मिश्रित उपयोगः

10.2.1 अलग-अलग दृष्टिकोण :

- (i) मिश्रित उपयोग नीति में अलग-अलग दृष्टिकोण की आवश्यकता इस तथ्य से उत्पन्न हो गई है कि दिल्ली देश की राजधानी होने तथा आर्थिक कार्यकलाप का एक महत्वपूर्ण केन्द्र होने के कारण यहां आवासीय क्षेत्रों के प्रकार(टाइपोलॉजी) में काफी भिन्नता है। लुटियंस-दिल्ली के भाग के रूप में और दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा किए गए नियोजित विकास की प्रक्रिया के माध्यम से निर्मित नियोजित आवासीय कालोनियों के अतिरिक्त चार दोवारी शहर, विशेष क्षेत्रों और शहरीकृत गांवों में प्राधिकृत आवासीय क्षेत्र है। अन्य नियोजित क्षेत्रों में पुनर्वास कालोनियां, दिल्ली विकास अधिनियम से पूर्व बसीं कालोनियां, भारत पाकिस्तान के विभाजन के बाद पुनर्वास कालोनियां शामिल हैं। दिल्ली के विभिन्न भागों में नियमित

की गई अनधिकृत कालोनियां, अनधिकृत कालोनियां तथा स्लम एवं झुग्गी-झोपड़ी समूह भी है।

(ii) इसके अतिरिक्त निवासियों द्वारा स्वयं आवश्यक या वांछनीय समझे गए गैर आवासीय कार्यकलाप की सीमा निवासियों की सामाजिक-आर्थिक स्थिति और उस क्षेत्र में विकास की पुरानी पद्धति के आधार पर भिन्न-भिन्न है। कुछ कालोनियों को, अपनी आजीविका के अभिन्न भाग के रूप में गैर आवासीय कार्यकलाप की जरूरत हो सकती है, जबकि कुछ अन्य कालोनियां अपनी कालोनियों और आसपास के क्षेत्रों के विशेष आवासीय स्वरूप को बनाए रखना चाहेंगी।

(iii) अतः दिल्ली में मिश्रित उपयोग नीति को लागू करने के लिए अलग-अलग दृष्टिकोण अपनाने का प्रस्ताव है। अपनाया जाने वाला अलग-अलग दृष्टिकोण संपत्ति के निर्धारण के यूनिट एरिया सिद्धांत के रूप में दिल्ली नगर निगम द्वारा अपनाए गए छ से छ तक कालोनियों के वर्गीकरण के आधार पर होगा।

10.2.2 मिश्रित उपयोग की किस्में

इस अधिसूचना के प्रावधानों के अधीन आवासीय परिसरों में मिश्रित उपयोग की निम्नलिखित तीन व्यापक किस्में अनुमेय होंगी:-

- (i) अधिसूचित मिश्रित उपयोग मार्गों से लगे प्लॉटों में, पैरा 10.6 में दी गई शर्तों के अनुसार फुटकर दुकानों के रूप में वाणिज्यिक कार्यकलाप।
- (ii) पैरा 10.3.2 में निर्धारित न्यूनतम मार्गाधिकार वाली सड़कों से लगे प्लॉटों में पैरा 10.7 में निर्दिष्ट शर्तों के अनुसार, पैरा 10.7.1 में सूचीबद्ध सामान्यतः 'सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक' सुविधाओं के रूप में 'अन्य कार्यकलाप'।
- (iii) पैरा 10.8 में निर्दिष्ट शर्तों के अनुसार व्यावसायिक कार्यकलाप।

उपर्युक्त किस्म के मिश्रित उपयोग, परवर्ती पैराग्राफों में निर्दिष्ट सामान्य शर्तों और निबंधनों के अधीन होंगे।

10.3 वर्तमान शहरी क्षेत्रों और शहरीकरण योग्य क्षेत्रों में मिश्रित भूमि उपयोग का निर्धारण:

दिल्ली के शहरीकृत/शहरी क्षेत्रों तथा शहरीकरण योग्य क्षेत्रों, दोनों में, मिश्रित उपयोग क्षेत्रों/मार्गों का निर्धारण निम्नानुसार होगा:

10.3.1 पहले से शहरीकृत / शहरी क्षेत्रों में से निम्नलिखित क्षेत्रों में मिश्रित उपयोग अनुमेय होगा :-

- i. दिल्ली मास्टर प्लान-2001 के अंतर्गत सक्षम प्राधिकरण द्वारा पहले अधिसूचित और अनुबंध-1 में निर्दिष्ट (निर्दिष्ट भूभागों / मार्गों की सूची) सभी मार्गों / भूभागों पर ।
- ii पूर्व में घोषित व्यावसायिक क्षेत्रों/ मार्गों अथवा जहां दिल्ली मास्टर प्लान - 1962 में व्यावसायिक उपयोग की अनुमति दी गई थी, उन आवासीय क्षेत्रों और मार्गों / भूभागों में, दिल्ली मास्टर प्लान-1962 में अनुमेय सीमा तक, ऐसा उपयोग जारी रहेगा ।
- iii दस्तावेजी प्रमाण की शर्त पर 1962 से पूर्व आवासीय क्षेत्रों में मौजूद वाणिज्यिक कार्यकलाप ।
- iv भविष्य में मिश्रित भूमि उपयोग की पहचान / अधिसूचना पैरा 10.3.2 में दिए गए मानदण्ड के आधार पर तथा पैरा 10.3.3 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार होगी तथा संबंधित स्थानीय निकायों द्वारा इसका व्यापक प्रचार किया जायेगा ।

10.3.2 विभिन्न श्रेणियों की कालोनियों में अनुमेय मिश्रित उपयोग की सीमा को नीचे लिखे अनुसार और अधिक स्पष्ट किया जाता है :-

1. श्रेणी क और ख में आने वाली कालोनियों में :

क और ख श्रेणियों के अधीन आने वाली कालोनियों में निम्नलिखित के सिवाय कोई व्यवसायिक कार्यकलाप अनुमेय नहीं होगा :-

- पैरा 10.8 में दी गई शर्तों के अधीन व्यवसायिक कार्यकलाप ।
- मास्टर प्लान सड़कों जिन्हें क्रमशः मिश्रित उपयोग मार्गों और व्यवसायिक मार्गों के रूप में अधिसूचित किया गया है, से सटे भूखण्डों में एक भूखण्ड की गहराई तक मिश्रित उपयोग और व्यवसायिक कार्यकलाप क्योंकि ऐसी सड़कें कालोनियों की आन्तरिक सड़कें नहीं हैं (बशर्त कि मिश्रित उपयोग मार्गों अथवा व्यवसायिक मार्गों के रूप में कालोनियों से सटी मास्टर प्लान सड़कों को अधिसूचित करने के लिए संबंधित रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन का अनुरोध आवश्यक नहीं होगा) ।
- 'अन्य कार्यकलाप' नियमित भूखण्ड विकास में न्यूनतम 18 मीटर मार्गाधिकार की सड़कों से सटे भूखण्डों में पैरा 10.7 में दी गई, शर्तों के अधीन पैरा 10.7.1 में यथा परिभाषित गेस्ट हाउसों, नर्सिंग होमों और पूर्व-प्राथमिक विद्यालयों तक सीमित है क्योंकि ये कार्यकलाप 'सार्वजनिक और अर्द्ध-सार्वजनिक' सुविधाओं के प्रकार हैं । नए बैंक और फिटनेस केन्द्र इस अधिसूचना की तारीख से अनुमेय नहीं होंगे । तथापि दिल्ली मास्टर प्लान 2001 के अधीन इस संबंध में समय-समय पर जारी अधिसूचनाओं के अनुसार बैंक और फिटनेस केन्द्र जो इस अधिसूचना की तारीख को पहले से ही मौजूद हैं, और न्यूनतम 18 मीटर मार्गाधिकार की सड़कों से सटे भूखण्डों में हैं, अनुमेय रहेंगे ।
- नियमित रिहायशी भूखण्ड विकास में कालोनी के भीतर न्यूनतम 18 मी0 मार्गाधिकार वाले ऐसे मिश्रित उपयोग मार्गों पर पैरा 10.6 के अनुसार फुटकर दुकाने जिन्हें पैरा 10.3.3 के अनुसार अधिसूचित किया गया है यदि पैरा 10.10 के अनुसार संबंधित रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन की ओर से विशेष अनुरोध किया जाता है ।

नोट :

दिल्ली मास्टर प्लान -2001 के अन्तर्गत पूर्व में अधिसूचित क और ख श्रेणी की कालोनियों के भीतर मिश्रित उपयोग मार्गों पर व्यवसायिक कार्यकलाप तत्काल प्रभाव से बन्द हो जाएंगे (मास्टर प्लान सड़कों से सटे भूखण्डों के सिवाय) ।

2. ग और घ श्रेणियों में आने वाली कालोनियों में :

- अनुलग्नक-1 में सूचीबद्ध अधिसूचित मिश्रित उपयोग मार्गों से सटे भूखण्डों में पैरा 10.6 में दी गई शर्तों के अनुसार फुटकर दुकानों के रूप में मिश्रित उपयोग अनुमेय रहेगा ।
- पैरा 10.7 की शर्तों के अध्यधीन नियमित भूखण्ड विकास में न्यूनतम 18 मी० आर ओ डब्ल्यू पुनर्वास कालोनियों में 13.5 मी० आर ओ डब्ल्यू तथा , नियमित-अनधिकृत कालोनियों, पुनर्स्थापन कालोनियों, विशेष क्षेत्रों और शहरी गांवों में 9 मी० मार्गाधिकार की सड़कों से सटे भूखण्डों में पैरा 10.7 के अनुसार " अन्य कार्यकलाप " अनुमेय होंगे ।
- भविष्य में नियमित रिहायशी भूखण्ड विकास में न्यूनतम 18 मी० मार्गाधिकार , पुनर्वास कालोनियों में 13.5 मी० मार्गाधिकार तथा पैरा 10.3.3 के अनुसार नियमित-अनधिकृत कालोनियों, पुनर्स्थापन कालोनियों, पुरानी दिल्ली, विशेष क्षेत्र और शहरी गांवों में 9 मी० मार्गाधिकार के मिश्रित उपयोग मार्गों की अधिसूचना पैरा 10.10 के अनुसार संबंधित रेजीडेन्ट वेल्फेयर एसोसिएशनों के परामर्श के अध्यधीन होगी ।
- पैरा 10.3.3 के अनुसार पैदल शापिंग मार्गों में मिश्रित उपयोग अनुमेय होगा ।
- पैरा 10.8 में नियत शर्तों के अनुसार व्यवसायिक गतिविधियां अनुमेय होंगी ।

3. ङ,च और छ श्रेणियों में आने वाली कालोनियों में :

- अनुलग्नक-1 में सूचीबद्ध अधिसूचित मिश्रित उपयोग मार्गों से सटे भूखण्डों में पैरा 10.6 में दी गई शर्तों के अनुसार फुटकर दुकानें अनुमेय रहेंगी ।
- पैरा 10.7 की शर्तों के अध्यधीन नियमित भूखण्ड विकास में न्यूनतम 13.5 मी० मार्गाधिकार पुनर्वास कालोनियों में 9 मी० मार्गाधिकार तथा नियमित-अनधिकृत कालोनियों , पुनर्स्थापन कालोनियों, पुरानी दिल्ली, विशेष क्षेत्र और शहरी गांवों में 6 मी० मार्गाधिकार की सड़कों से सटे भूखण्डों में पैरा 10.7 के अनुसार " अन्य कार्यकलाप " अनुमेय होंगे ।
- पैरा 10.8 में दी गई शर्तों के अध्यधीन व्यवसायिक कार्यकलाप अनुमेय होंगे ।
- भविष्य में नियमित रिहायशी भूखण्ड विकास में न्यूनतम 13.5 मी० मार्गाधिकार, पुनर्वास कालोनियों में 9 मी० मार्गाधिकार तथा नियमित-अनधिकृत कालोनियों, पुनर्स्थापन कालोनियों, पुरानी दिल्ली विशेष क्षेत्र और शहरी गांवों में 6 मी० मार्गाधिकार के मिश्रित उपयोग मार्गों की अधिसूचना पैरा 10.3.3 के अनुसार होगी ।
- पैरा 10.3.3 के अनुसार पैदल शापिंग मार्गों में मिश्रित उपयोग अनुमेय होगा ।

4. सभी श्रेणियों की कालोनियों में ग्रुप हाऊसिंग

- केवल व्यवसायिक कार्यकलाप अनुमेय होगा। ग्रुप हाऊसिंग की ले-हाउट प्लान में विशेष रूप से उल्लिखित फुटकर दुकानें अनुमेय होंगी।

5. नई दिल्ली नगरपालिका परिषद क्षेत्र (लुटियन बंगला जोन, सरकारी आवास, संस्थागत सार्वजनिक और निजी एजेन्सी के स्टाफ आवास तथा हेरीटेज संरक्षण समिति द्वारा सूचीबद्ध भवनों/क्षेत्रों के सिवाए) में आने वाली कालोनियों के संबंध में नई दिल्ली नगरपालिका परिषद द्वारा मौजूदा मिश्रित उपयोग मार्गों/भूभागों को अधिसूचित किया जायेगा। मिश्रित उपयोग मार्गों/भूभागों की भावी अधिसूचना फील्ड स्तरीय सर्वेक्षण करने के बाद तथा संबंधित रेजिडेंट वेलफेयर एसोशिएसनों के परामर्श से जारी की जायेगी ताकि सामुदायिक आवश्यकताओं, पर्यावरणीय प्रभाव और यातायात परिचालन/पर्याप्त पार्किंग का आकलन किया जा सके।

10.3.3 भविष्य में शहरी क्षेत्रों में मिश्रित उपयोग मार्गों की अधिसूचना

- मिश्रित उपयोग मार्ग के रूप में किसी मार्ग अथवा भूभाग का निर्धारण करने के लिए न्यूनतम मार्गाधिकार निम्नवत होगा:

“क” और “ख” कालोनियों में:

नियमित भूखण्ड विकास में 18 मीटर मार्गाधिकार यदि संबंधित रेजिडेंट वेलफेयर एसोशिएसन का विशेष अनुरोध है।

“ग” और “घ” कालोनियों में:

रेजिडेंट वेलफेयर एसोशिएसन के परामर्श से नियमित रिहायशी भूखण्ड विकास में 18 मीटर मार्गाधिकार, पुनर्वास कालोनियों में 13.5 मीटर मार्गाधिकार तथा नियमित-अनधिकृत कालोनियों, पुनर्स्थापन कालोनियों, पुरानी दिल्ली, विशेष क्षेत्र तथा शहरी गाँवों में 9 मीटर मार्गाधिकार।

“ड”, “च” और “छ” कालोनियों में:

नियमित भूखण्ड विकास में 13.5 मीटर मार्गाधिकार, पुनर्वास कालोनियों में 9 मीटर मार्गाधिकार तथा पुरानी दिल्ली, नियमित-अनधिकृत कालोनियों, पुनर्स्थापन कालोनियों, विशेष क्षेत्रों और शहरी गाँवों में 6 मीटर मार्गाधिकार।

- नियमित-अनधिकृत कालोनियों, पुनर्स्थापन कालोनियों, शहरी गाँवों, विशेष क्षेत्र तथा पुरानी दिल्ली में 9 मीटर (अथवा “ड”, “च” और “छ” श्रेणी की कालोनियों में 6 मीटर) से कम के मार्गों को यदि मिश्रित उपयोग के लिए अधिसूचित किया जाता है, तो पैदल शॉपिंग मार्ग (पी एस एस) के रूप में घोषित किया जायेगा तथा मोटरयुक्त वाहनों को उस पर चलने नहीं दिया जायेगा।

टिप्पणी:

- (क) कालोनियों से सटी मास्टर प्लान सड़कों को मिश्रित उपयोग सड़कों अधिसूचित करने के लिए संबंधित आरडब्ल्यूए का अनुरोध अथवा संबंधित आरडब्ल्यूए के साथ परामर्श आवश्यक नहीं है क्योंकि ये सड़कें कालोनियों की आंतरिक सड़कें नहीं हैं।
- (ख) संबंधित आरडब्ल्यूए का विशेष अनुरोध अथवा परामर्श पैरा 10.10 द्वारा शासित होगा।
- (iii) मिश्रित उपयोग सड़कों को अधिसूचित करने के लिए स्थानीय निकाय अधिसूचना जारी होने के समुचित समय के अंदर शीघ्र ही उपर्युक्त चौड़ाई वाली सभी सड़कों का सर्वेक्षण कराएंगे यदि यह पहले न किया गया हो, ताकि मिश्रित उपयोग सड़कों के रूप में इस प्रकार की सड़कों की पहचान हो सके।
- (iv) फील्ड सर्वेक्षण से सड़क पर मौजूदा गैर रिहायशी उपयोग के विस्तार सड़क के जिस भाग को अधिसूचित किया जाना है, नागरिक सुविधाओं की अतिरिक्त आवश्यकता और यातायात व पार्किंग के लिए प्रावधान का मूल्यांकन किया जाएगा।
- (v) फील्ड सर्वेक्षण पूरा होने के तत्काल बाद संबंधित अधिनियम के तहत सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से स्थानीय निकाय/ प्राधिकारी द्वारा अधिसूचना जारी की जाएगी।

10.3.4 भविष्य में शहरीकरण योग्य क्षेत्रों में मिश्रित उपयोग सड़कों की अधिसूचना :

नए शहरीकरण योग्य क्षेत्रों में, निम्नलिखित क्षेत्रों में मिश्रित उपयोग की अनुमति होगी :-

- (i) नए विकसित आवासीय क्षेत्रों में उपर्युक्त निर्दिष्ट मिश्रित उपयोग केवल 18 मी. मार्गाधिकारों वाले मार्गों पर स्थित आवासीय प्लेटों पर ही अनुमेय होगा।
- (ii) ऐसे गांवों में जो शहरी घोषित किए जाते हैं और विकास प्रक्रिया में शामिल किए गए हैं उनमें इस प्रकार के समाकलन हेतु तैयार की गई स्थानीय क्षेत्रीय योजना/लेआउट प्लान में निर्दिष्ट क्षेत्रों/सीमाओं में मिश्रित उपयोग अनुमेय होगा।
- (iii) ऐसे नए क्षेत्रों में ले-आउट प्लान में ऐसे विस्तार क्षेत्रों / प्लेटों को निर्दिष्ट किया जाएगा और निजी विकास के मामले में ले-आउट प्लान के लिए अनुमति प्रदान करने के समय उन्हें मिश्रित उपयोग नीति के अंतर्गत दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित क्षेत्रों के मामले में आवंटन अथवा नीलामी द्वारा निपटान के समय अधिसूचित किया जाएगा।

10.4 मिश्रित उपयोग को नियंत्रित करने वाले सामान्य निबंधन एवं शर्तें :

उपर्युक्त पैरा 10.3.2 में उल्लिखित विभिन्न श्रेणियों की कालोनियों के लिए निर्धारित शर्तों के संदर्भ में और बशर्ते कि प्लॉट अधिसूचित मिश्रित उपयोग सड़क (फुटकर दुकानों के मामले में) अथवा न्यूनतम मार्गाधिकार (अन्य मिश्रित उपयोग कार्यकलापों के मामले में) वाली सड़क से सटा हो , तो निम्नलिखित शर्तों व निबंधनों के अधीन मिश्रित उपयोग अनुमेय होगा: -

आवासीय भूखण्ड विकास में:

- (i) यदि किसी आवासीय प्लॉट में केवल एक रिहायशी इकाई है तो इस इकाई में केवल एक ही प्रकार के मिश्रित उपयोग (अर्थात् पैरा 10.6 के अनुसार फुटकर दुकान अथवा व्यावसायिक कार्यकलाप अथवा पैरा 10.7 में सूचीबद्ध अन्य कार्यकलापों में से कोई एक) की अनुमति दी जाएगी ।
- (ii) यदि किसी आवासीय प्लॉट में एक से अधिक रिहायशी इकाइयां हैं तो प्रत्येक रिहायशी इकाई में केवल एक ही प्रकार के मिश्रित उपयोग (पैरा 10.6 के अनुसार फुटकर दुकान अथवा व्यावसायिक कार्यकलाप अथवा पैरा 10.7 में सूचीबद्ध अन्य कार्यकलापों में से कोई एक) की अनुमति होगी ।

ग्रुप हाऊसिंग में :

- (iii) ग्रुप हाऊसिंग में, केवल व्यावसायिक कार्यकलाप अनुमेय है । ग्रुप हाऊसिंग के ले-आउट नक्शे में फुटकर दुकान का प्रावधान यदि विशेषरूप से किया जाता है तो उनकी अनुमति दी जाएगी ।

अन्य शर्तें एवं निबंधन :

- (iv) मार्गों या सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण की अनुमति नहीं होगी ।
- (v) प्लॉट/आवासीय इकाई को मिश्रित उपयोग में रखने के बाद भी विशेष आवासीय उपयोग के लिए यथा लागू विकास नियंत्रण मानदण्ड लागू रहेंगे ।
- (vi) यदि अधिसूचित मार्ग, मुख्य योजना सड़क है, और यदि सेवा सड़क उपलब्ध है अथवा स्थानीय निकाय द्वारा उपलब्ध कराई जाएगी तो उस मामले में मिश्रित उपयोग परिसर तक ऐसी सेवा सड़क से पहुंचा जा सके और मुख्य कैरिजवे से सीधे नहीं ।
- (vii) भूखंडीय विकास में, आगे के सैटबैक पर चारदीवारी नहीं होगी, ताकि उसका अतिरिक्त पार्किंग के लिए उपयोग किया जा सके ।

- (viii) परिसरों के अंदर 2.0 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्ग मीटर की दर से उपलब्ध कराई जाएगी। जहां तक उपलब्ध नहीं है, पार्किंग के विकास की लागत प्लॉट के आबंटिती/स्वामी द्वारा देय होगी। यह शर्त उन मामलों में भी लागू होगी जहां आवासीय परिसरों का उपयोग केवल व्यावसायिक कार्यों के लिए हो रहा है।
- (ix) मिश्रित उपयोग नीति के अंतर्गत मार्ग की अधिसूचना के परिणाम स्वरूप यातायात और पार्किंग पर अतिरिक्त भार को ध्यान में रखते हुए अधिसूचित मिश्रित उपयोग के चिह्नित मार्गों पर सामूहिक पार्किंग क्षेत्र निर्धारित किए जाएंगे। यदि कोई पार्किंग स्थल उपलब्ध नहीं है तो उक्त मार्ग पर भूमि/प्लॉट ट्रेडर्स एसोसिएशन द्वारा उपलब्ध कराया जाएगा या तो पार्किंग सुविधाओं के निर्माण के लिए वरीयतः बहुतलीय पार्किंग के लिए अधिग्रहीत किया जाएगा। इस प्रकार की पार्किंग सुविधाओं का विकास या तो ट्रेडर्स एसोसिएशन द्वारा अथवा स्थानीय निकायों द्वारा किया जाएगा और कार्यान्वयन के लिए एक मॉडल के रूप में सार्वजनिक निजी साझेदारी को भी शामिल किया जा सकता है।

10.5 अनुमेय और गैर अनुमेय उपयोग

किसी भी व्यापार अथवा कार्यकलाप जिसमें किसी प्रकार का हानिकर, जोखिम भरा, ज्वलशील, असंगत और प्रदूषणकारी पदार्थ या प्रणाली हो, को अनुमति नहीं दी जाएगी।

10.6 फुटकर दुकानें

- (i) मिश्रित उपयोग के लिए अधिसूचित प्लॉटों और मार्गों पर फुटकर दुकानें केवल भूतल पर अधिकतम अनुमेय भूतल कवरेज तक अनुमत होगी।
- (ii) निम्नलिखित कार्यकलापों को मिश्रित उपयोग के अंतर्गत अनुमति नहीं दी जाएगी :
- क. भवन निर्माण सामग्री (लकड़ी, लकड़ी के उत्पाद (फर्नीचर को छोड़कर) मार्बल, लौह एवं इस्पात, (बजरी सीमेंट व रेत) जलाने वाली लकड़ी (फायरवुड), कोयला और अग्नि के जोखिम वाले और अन्य भारी सामग्री वाली फुटकर दुकानें।
- ख. ऑटोमोबाइल की मरम्मत की दुकानें और वर्कशॉप, टायर रिसोलिंग और रीट्रीडिंग, बैटरी चार्जिंग वाली दुकानें।
- ग. भण्डारण, गोदाम और भाण्डागार।
- घ. कबाड़ी की दुकान
- ङ. शराब की दुकान

च. मुद्रण, रंगाई एवं वार्निशिंग

छ. कोई अन्य कार्यकलाप जो सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किया जाए ।

नोट:

1. पूर्णतः तैयार मार्बल उत्पाद के व्यवसायी जो कटिंग और पॉलिशिंग का कार्यकलाप नहीं करती हों, शामिल नहीं है ।
2. ड., च तथा छ श्रेणी कालोनियों में अधिसूचित मिश्रित उपयोग सड़कों में कम से कम 50 वर्ग मीटर के आवासीय प्लोटों में बजरी , रेत और सीमेंट की फुटकर दुकानों की अनुमति होगी बशर्ते कि सामग्री पूरी तरह प्लॉट परिसर में ही रखी जाए ।
3. ऑटोमोबाइल के मामले में मरम्मत की दुकानें और वर्कशॉप ऐसे प्लॉटों पर अनुमेय होगी जो 30 मीटर या अधिक मार्गाधिकार वाले मिश्रित उपयोग मार्गों से लगे हुए हैं ।

10.7 अन्य कार्यकलाप

10.7.1 पैरा 10.4 में उल्लिखित सामान्य शर्तों तथा पैरा 10.7.3 में उल्लिखित अतिरिक्त शर्तों के अध्यक्षीन, 10.7.2 में यथा-निर्धारित न्यूनतम मार्गाधिकार वाली सड़कों के साथ लगे रिहायशी भूखंडों में, चाहे वह सड़क मिश्रित उपयोग मार्ग के रूप में अधिसूचित है या नहीं, निम्नलिखित सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक क्रियाकलापों की भी अनुमति दी जाएगी:-

- (क) प्री-प्राइमरी स्कूल (नर्सरी/मांटेसरी स्कूल, क्रेच सहित)
- (ख) नर्सिंग होम (क्लिनिक, डिस्पेंसरी, पैथोलोजी लैब तथा डायग्नोस्टिक सेंटर सहित)
- (ग) गेस्ट हाउस (लॉजिंग हाउस सहित), चाहे कमरों की संख्या कितनी भी हो
- (घ) बैंक
- (ङ) फिटनेस सेंटर (जिमनेजियम, योगा/मेडिटेशन सेंटर सहित)

10.7.2 किसी मार्ग का न्यूनतम मार्गाधिकार अथवा सड़क का हिस्सा, जिस पर उपर्युक्त अन्य क्रियाकलाप अनुमत्य हैं, इस प्रकार हैं :-

“क” और “ख” कालोनियों में : नियमित भूखंडीय विकास में 18 मी० मार्गाधिकार

टिप्पणी

* तथापि, इस अधिसूचना के जारी होने की तारीख से पहले से चल रहे बैंक और फिटनेस सेंटर्स के अलावा अन्य बैंक और फिटनेस सेंटर्स की अनुमति नहीं होगी।

“ग” और “घ” कालोनियों में : नियमित रिहायशी भूखंडीय विकास में 18 मी० मार्गाधिकार, पुनर्वास कालोनियों में 13.5 मी० मार्गाधिकार, नियमित - अनधिकृत कालोनियों, पुनर्स्थापन कालोनियों, वाल्ड सिटी, विशेष क्षेत्रों तथा शहरी गांवों, और पैदल शॉपिंग मार्गों में 9 मी० मार्गाधिकार

“ङ”, “च” और “छ” कालोनियों में : नियमित भूखंडीय विकास में 13.5 मी० मार्गाधिकार, पुनर्वास कालोनियों में 9 मी० मार्गाधिकार तथा वाल्ड सिटी, नियमित - अनधिकृत कालोनियों, पुनर्स्थापन कालोनियों, विशेष क्षेत्रों तथा शहरी गांवों और पैदल शॉपिंग मार्गों में 6 मी० मार्गाधिकार

10.7.3 उपर्युक्त सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक कार्यकलाप पूर्ववर्ती पैराग्राफों में निर्धारित सामान्य शर्तों के अलावा निम्नलिखित अतिरिक्त शर्तों के अधीन होंगे:-

- (i) परवर्ती पैराग्राफों में उल्लिखित विशेष शर्तों के अध्यक्षीन निर्धारित न्यूनतम मार्गाधिकार वाले मार्गों पर जिन भूखंडों पर ये कार्यकलाप अनुमेय होंगे, उनका न्यूनतम आकार¹ से

कार्यकलाप लागू नहीं होंगे, नियमित भूखंडीय विकास में 200 वर्ग मी० तथा पुनर्वास कालोनियों, नियमित-अनधिकृत कालोनियों, पुनर्स्थापन कालोनियों (रिहेबिलीटेशन कालोनी), वाल्ड सिटी, विशेष क्षेत्रों व शहरी गांवों में 75 वर्ग मी० होगा। तथापि, इन कालोनियों के साथ साथ इन क्षेत्रों छ श्रेणी की कालोनियों में चल रहे क्लिनिक, डिस्पेंसरियों तथा पैथोलोजी लैब के लिए भूखंड का न्यूनतम आकार 50 वर्ग मी० होगा।

- (ii) बैंक एफएआर के तहत भाग पर 600 वर्ग मी० की शर्त पर अनुमति होंगे, जबकि गेस्ट हाउस और नर्सिंग हाउस क्षेत्र के 3/4 भाग तक अनुमति होंगे।
- (iii) तथापि, मास्टर प्लान सड़कों और जोनल प्लान सड़कों के साथ लगते भूखंडों में चल रहे नर्सिंग होम निर्मित क्षेत्र के 100% तक अनुमति होंगे और भूखंड के आकार की सीमा उन पर लागू नहीं होगी।
- (iv) विशेष क्षेत्र में निर्मित न्यूनतम मार्गाधिकार की सड़कों के साथ लगते भूखंडों तथा मास्टर प्लान सड़कों व जोनल प्लान सड़कों के साथ लगते भूखंडों पर, जो मिश्रित उपयोग के लिए अधिसूचित हैं, निर्मित क्षेत्र के 100% तक अनुमति होंगे और भूखंड के आकार की सीमा उन पर लागू नहीं होगी।
- (v) प्री-प्राइमरी स्कूल तथा फिटनेस सेंटर (वाणिज्यिक मार्गों के साथ लगते भूखंडों को छोड़कर) केवल भूतल पर अनुमत तल कवरेज तक सीमित होंगे।
- (vi) उपर्युक्त कार्यकलाप किन्हीं अन्य निबंधनों व शर्तों के अधधीन होंगे, जो उन पर लागू संबंधित विधानों/अधिनियमों में यथा निर्धारित हो।
- (vii) भूखंडों के आवंटित/स्वामी की यह जिम्मेदारी होगी कि वे पार्किंग की व्यवस्था करें ताकि पार्किंग से सार्वजनिक भूमि पर कोई अतिक्रमण/फैलाव न हो।

नोट: भूखंड के आकार में $\pm 5\%$ का अन्तर हो सकता है।

10.7.4 बैंकट होल की अनुमति केवल औद्योगिक और वाणिज्यिक क्षेत्रों में होगी न कि रिहायशी उपयोग जोन में। तल कवरेज, तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर), ऊंचाई और बेसमेंट के संबंध में विकास नियंत्रण मानक उस परिसर के लिए विशिष्ट उपयोग हेतु मास्टर प्लान मानकों के अनुसार लागू होंगे।

10.8 व्यावसायिक कार्यकलाप

धारा 10.4 में निर्धारित सामान्य निबंधनों व शर्तों के अधधीन भूखंडीय विकास और ग्रुप हाउसिंग में व्यावसायिक कार्यकलापों की अनुमति निम्नलिखित विशिष्ट शर्तों के अंतर्गत होगी:-

- i. व्यावसायिक कार्यकलाप की अनुमति होगी, यदि निवासी ये कार्यकलाप स्वयं करे।
- ii. व्यावसायिक कार्यकलापों का तात्पर्य उन कार्यकलापों से है, जिनमें डॉक्टर, वकील, वास्तुकार और चार्टर्ड अकाउंटेंट जैसे व्यावसायिक कौशल पर आधारित सेवाएं शामिल हैं।
- iii. ग्रुप हाउसिंग, तथा बहु आवासीय यूनिटों वाले भूखंडीय विकास में किसी भी तल पर व्यावसायिक कार्यकलाप की अनुमति होगी, बशर्ते कि यह कार्यकलाप प्रत्येक आवासीय यूनिट के अनुमत्य अथवा स्वीकृत तल क्षेत्र अनुपात, जो भी कम हो, का अधिक से अधिक 50% हो।
- iv. एकल रिहायशी यूनिट वाले भूखंडीय विकास के मामले में व्यावसायिक कार्यकलाप की अनुमति केवल एक ही तल पर होगी, लेकिन उस भूखंड पर अनुमत्य अथवा स्वीकृत तल क्षेत्र अनुपात, जो भी कम हो, के 50% से कम पर अनुमति होगी।

10.9 मिश्रित उपयोग परिसरों का पंजीकरण तथा प्रभारों का भुगतान

- i. मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत पहले से आने वाले अथवा मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत लाए जाने वाले रिहायशी परिसरों के मामले में यदि भूखंडीय विकास है तो भूखंड/रिहायशी यूनिट के स्वामी/आवंटी/निवासी तथा यदि ग्रुप हाउसिंग है तो रिहायशी यूनिट को इस संबंध में एक फार्म भरकर ऐसे मिश्रित उपयोग की घोषणा करनी होगी और उस फार्म को संबंधित स्थानीय निकाय के पास जमा कराना होगा तथा केन्द्र सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित दरों पर एकमुश्त पंजीकरण प्रभार जमा कराना होगा।
- ii. मिश्रित उपयोग वाले परिसरों को संबंधित स्थानीय निकाय को, केन्द्रीय सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित दरों पर, जिस अवधि के लिए सम्पत्ति को मिश्रित उपयोग में लाया गया है, उसके लिए हर साल मिश्रित-उपयोग प्रभारों का भुगतान भी करना होगा। पूर्व मूल्यांकन वर्ष (अप्रैल-मार्च) के संबंध में यह भुगतान सम्पत्ति के स्वामी/आवंटी द्वारा हर साल 30 जून से पूर्व स्वैच्छिक रूप से किया जाएगा।
- iii. मिश्रित उपयोग नीति के अन्तर्गत गैर-रिहायशी कार्यकलापों के लिए रिहायशी परिसर का उपयोग करने के लिए भवन में कोई परिवर्तन करने की अनुमति तब तक नहीं होगी, जब तक कि आवंटी/स्वामी ने संशोधित भवन योजना की स्वीकृति न ले ली हो और आवश्यक शुल्क अथवा प्रभार का भुगतान न कर दिया हो।
- iv. संबंधित स्थानीय निकाय मिश्रित उपयोग वाली परिसम्पत्तियों, चाहे उसके पास पंजीकृत हो या न हो, की परीक्षण जांच करने के लिए उत्तरदायी होगा।
- v. संगत अधिनियम के अन्तर्गत उपलब्ध अन्य दण्डात्मक कार्रवाई के अलावा, पंजीकरण न की गई अथवा इस अधिसूचना के निबंधनों का उल्लंघन करने वाली सम्पत्तियों को मिश्रित उपयोग के लिए वार्षिक परिवर्तन प्रभार का 10 गुना जुर्माना स्थानीय निकाय को अदा करना होगा।

10.10 रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशनों के साथ परामर्श:

- (i) रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन (आरडब्ल्यूए) किसी कानून यथा सोसायटी पंजीकरण अधिनियम के तहत दिनांक 21.7.2006 के पहले पंजीकृत निकाय होगा ।
- (ii) मिश्रित उपयोग वाले मार्गों को घोषित करने के उद्देश्यों के लिए संबंधित रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशनों के साथ संबंधित स्थानीय निकायों द्वारा परामर्श किया जायेगा ।
- (iii) रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशनों के साथ अर्थपूर्ण परामर्श के लिए स्थानीय निकायों द्वारा वास्तविक प्रयास किये जायेंगे । इस तरह के प्रयासों में शामिल हो सकते हैं : - प्रस्तावित परामर्शों का व्यापक प्रचार, परामर्श के रिकार्ड का रखरखाव और रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशनों और जनता तक उन रिकार्डों की पहुंच उपलब्ध कराना ।
- (iv) संबंधित रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन के साथ परामर्श व्यापक हो सकता है परन्तु यह मिश्रित उपयोग मार्गों की पहचान तक सीमित होगा और व्यक्तिगत मामलों में अनुमति प्रदान करने के लिए नहीं । तथापि, संबंधित रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशनों को सार्वजनिक परेशानियों और गैर अनुमेय उपयोगों की शिकायतों के मामलों में अपनी सुनवाई कराने का अधिकार होगा ।

10.11 किन मामलों में मिश्रित उपयोग मना किया जा सकता है/ वापस लिया जा सकता है/ प्रतिबंधित किया जा सकता है ।

10.11.1 किसी भी ऐसी शर्त , जिसके अंतर्गत ऐसा मिश्रित उपयोग अनुमेय/अनुमत है, के उल्लंघन के मामले में संबंधित स्थानीय निकाय मिश्रित उपयोग की अनुमति अथवा पंजीकरण को रद्द अथवा निलंबित कर सकती है ।

10.11.2 निम्नलिखित गैर-रिहायशी कार्यकलाप, जिन्हें मिश्रित उपयोग नीति के अंतर्गत शामिल नहीं किया गया है, निम्नलिखित शर्तों के अधीन रिहायशी क्षेत्रों में अनुमेय होंगे : -

- (i) रिहायशी उपयोग जोनों में रिहायशी परिसरों में चल रहे विद्यालय दिनांक 18 मई, 2007 तक चलते रहेंगे । संबंधित स्थानीय निकाय तत्पश्चात विद्यालयों को चलते रहने की अनुमति दे सकता है बशर्ते दिल्ली मास्टर प्लान 2001 के उप खण्ड 8(2) क (दिनांक 1.8.1990 को भारत के असाधारण राजपत्र में अधिसूचित सां.आ. 606 (अ) के तहत पृष्ठ 152-153) के संबंध में स्थानीय निकाय द्वारा अपनी क्षमता के भीतर उपयोग परिसरों/ भू-विन्यास योजना में आवश्यक परिवर्तन किए जायें तथा इस उद्देश्य के लिए विद्यालयों द्वारा संबंधित स्थानीय निकाय के पास आवेदन करना अपेक्षित होगा ।
- (ii) इसके अलावा रिहायशी परिसरों में चल रहे कोचिंग सेंटर तथा ऐसे ही शिक्षण संस्थान वर्तमान शैक्षणिक वर्ष के अंत तक या 18 मई, 2007 तक, इनमें से जो भी पहले हो, चलते रहेंगे ।

10.12 व्यावसायिक सड़कें एवं क्षेत्र :-

10.12.1 निम्नलिखित अधिसूचित मिश्रित उपयोग वाले मार्गों/ मिश्रित उपयोग वाले मार्गों के विस्तार को स्थानीय प्राधिकरण द्वारा व्यावसायिक मार्गों या व्यावसायिक क्षेत्रों के रूप में अधिसूचित किया जा सकता है :-

- (क) जहां नियमित भूखण्ड विकास वाले क्षेत्र में 24 मीटर से अधिक मार्गाधिकार वाली सड़कों पर कम से कम 300 मीटर लंबी सड़क से लगे प्लॉटों में से 70% से अधिक प्लॉटों का व्यावसायिक उपयोग हो रहा हो (बशर्ते "क" और "ख" श्रेणी की कॉलोनियों में किसी मार्ग को व्यावसायिक मार्ग के रूप में अधिसूचित नहीं किया जायेगा),
- (ख) जहां पैरा 10.3.1 के अनुसार दिल्ली मास्टर प्लान 1962 के तहत घोषित पुनर्वास कालोनियों, अनधिकृत -नियमित कालोनियों, पुनर्वास कालोनियों (रीसेटलमेंट कालोनी), प्राचीरबद्ध शहर, विशेष क्षेत्र एवं ग्राम तथा स्थानीय व्यावसायिक मार्गों में 24 मीटर मार्गाधिकार से कम चौड़ी सड़कों पर कम से कम 100 मीटर लम्बी सड़क से लगी हुई संपत्तियों में से 70 % से अधिक संपत्तियों का व्यावसायिक उपयोग हो रहा हो, तथा
- (ग) (ड.), (च) तथा (छ) श्रेणी की कालोनियों में जहां एक हेक्टेयर के संसक्त क्षेत्र के भीतर 80% रिहायशी प्लॉटों का मिश्रित उपयोग हो रहा हो या 300 दुकानें हो ।

10.12.2 ऐसे मार्गों/ विस्तारों (स्ट्रेचेज) की पहचान इस अधिसूचना के लागू होने की तिथि के बाद यथोचित समयावधि के भीतर तथा यथोचित शीघ्रता से स्थानीय निकाय द्वारा कराए गए फील्ड सर्वेक्षण के आधार पर की जायेगी ।

10.12.3 पहचान किये जाने के बाद सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से स्थानीय निकाय/ प्राधिकरण द्वारा व्यावसायिक क्षेत्रों/ मार्गों की अधिसूचना द्वारा निम्नलिखित निबंधनों एवं शर्तों का अनुपालन अनिवार्य होगा :-

- (i) ऐसे क्षेत्रों/ मार्गों के लिए स्थानीय निकाय/ प्राधिकरण के अनुमोदन से संशोधित ले-आउट प्लान तैयार करना ।
- (ii) ऐसे क्षेत्रों/ मार्गों के ले-आउट प्लान में परिचालन, पार्किंग, खुले स्थानों की पर्याप्त व्यवस्था का प्रावधान और अन्य योजना मानदण्डों का उल्लेख किया जाना चाहिए ।
- (iii) किसी मार्ग को व्यावसायिक क्षेत्र/ मार्ग के रूप में अधिसूचित किए जाने के परिणामस्वरूप यातायात और पार्किंग पर पड़ने वाले अतिरिक्त भार को ध्यान में रखते हुए सामान्य पार्किंग क्षेत्र निर्धारित किए जायेंगे । यदि पार्किंग के लिए कोई स्थान उपलब्ध नहीं है तो जहां संभव हो उपर्युक्त मार्ग/क्षेत्र में भूमि/प्लॉट ट्रेडर्स एसोसिएशन द्वारा उपलब्ध कराया जाये या पार्किंग सुविधाओं, अधिमानतः बहुस्तरीय पार्किंग के निर्माण के लिए भूमि/प्लॉट

का अधिग्रहण किया जाये। ऐसे पार्किंग सुविधाओं का विकास या तो ट्रेडर्स एसोसिएशन या स्थानीय निकायों द्वारा किया जायेगा तथा कार्यान्वयन के मॉडल के तौर पर इसमें सरकारी- निजी साझेदारी भी हो सकती है।

- (iv) इस खण्ड के तहत किसी व्यावसायिक मार्ग/ क्षेत्र को अधिसूचित किए जाने के बाद व्यावसायिक मार्गों पर स्थित प्लॉटों के मालिकों/ आवंटियों को व्यावसायिक उपयोग के लिए लागू विकास नियंत्रण मानकों के तहत अनुमेय क्षेत्र से अधिक कवरेज के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित दरों पर अतिरिक्त परिवर्तन प्रभार का भुगतान करना अपेक्षित होगा। ऐसे व्यावसायिक क्षेत्रों/ मार्गों में प्लॉटों के आवंटियों/ मालिकों के लिए यह केवल एक बार की सुविधा है तथा इसे भविष्य में व्यावसायिक मार्गों/ क्षेत्रों में विकास नियंत्रण मानकों में छूट के रूप में नहीं समझा जाये।
- (v) अन्य कोई शर्त जो समय-समय पर सरकार द्वारा निर्धारित की जाये।

[सं. के-13011/2/2006-डीडीआईबी]

एस. मुखर्जी, अवर सचिव

अनुलग्नक-1**दिल्ली के विभिन्न क्षेत्रों में गलियों का मिला जुला उपयोग**

1. क्षेत्र "क" भाग "ग" (चार दीवारी शहर)

क्र.सं.	
1.	चाँदनी चौक रोड (100 फुट मार्गाधिकार)
2.	नेताजी सुभाष मार्ग (80 फुट मार्गाधिकार)
3.	अन्सारी रोड (80 फुट मार्गाधिकार)
4.	खारी बावली (80 फुट मार्गाधिकार)
5.	नया बाजार रोड (30 फुट मार्गाधिकार)
6.	श्रद्धानन्द मार्ग (80 फुट मार्गाधिकार)
7.	अजमेरी गेट बाजार (80 फुट मार्गाधिकार)
8.	चर्च मिशन रोड (60 फुट मार्गाधिकार)
9.	एस.पी.एम. मार्ग (120 फुट मार्गाधिकार)
10.	एच.सी.सेन. रोड (100 फुट मार्गाधिकार)
11.	अजमेरी गेट रोड, बाजार सीताराम, गली कूचा पाती राम, गली आर्य समाज, गली काली मस्जिद, गली कटरा अनिखान
12.	बाजार दिल्ली दरवाजा
13.	नेताजी सुभाष मार्ग, सर सइयद अहमद मार्ग, गली कूचा चालान, गली पटौदी हाउस, गली कला महल
14.	गली चूड़ीवालान चावड़ी बाजार, बाजार मटिया महल, सीताराम बाजार, गली पंडित प्रेम नारायण
15.	अजमेरी गेट रोड, फाजिल रोड, गली शाह तारा, गली कूचा पंडित, गली शाह गंज, फराश खाना रोड लाल कुआं बाजार
16.	फराश खाना रोड, समोसा वाली गली, फाजिल रोड, नया बांस रोड, बाजार खारी बावली, कटरा दरिया रोड, गली बताशावाली, गली कूचा नवाब
17.	नेताजी सुभाष मार्ग, दयानंद रोड अन्सारी रोड
18.	कटरा बारीयान रोड, लाल कुआं रोड, गली बल्लीमारान, गली कासिम जान, चावरी बाजार, नई सड़क, चाँदनी चौक ।
19.	नई सड़क, चाँदनी चौक, एसप्लेनेड रोड, दरिबा कलां बाजार गुलियान, चावरी बाजार, छाता शाहजी, गली खजूर, गली कटरा कुशल राय, गली अनार वाली, किनारी बाजार, मालीवाड़ा रोड ।
20.	चाँदनी चौक, कटरा नील, चर्च मिशन रोड, कटरा नटवर एरिया
21.	एच.सी. सेन रोड, चाँदनी चौक
22.	बड़ा बाजार रोड

2. क्षेत्र "क" (चार दीवारी शहर के अतिरिक्त)

क्र.सं.		
1	रानी झांसी रोड (आजाद मार्केट से फिल्मिस्तान तक)	गोशाला रोड के पास वाले क्रॉसिंग से फिल्मिस्तान तक (पूर्व की ओर)
2	कुतुब रोड (सिंगाड़ा चौक से पुल मिठाई तक)	सीनियर सेकेण्डरी स्कूल सदर बाजार के जंक्शन से पुल मिठाई और रोड के पश्चिम की ओर
3	सदर थाना रोड	सदर थाना से फूटा रोड
4	ईदगाह रोड	सिंगाड़ा चौक से सदर थाना रोड के क्रॉसिंग (रोड के उत्तरी साइड पर)
5	आजाद मार्केट रोड	आजाद मार्केट रोड से पुल मिठाई तक
6	चमेलियन रोड	रानी झांसी रोड क्रॉसिंग से महाराजा अग्रसेन मार्ग जंक्शन तक
7	महाराजा अग्रसेन मार्ग	रानी झांसी रोड जंक्शन से कुतुब रोड क्रॉसिंग तक (सदर बाजार)
8	मेन पहाड़गंज रोड	चेम्स फोर्ड रोड जंक्शन से रामकृष्ण आश्रम तक
9	देश बंधु गुप्ता रोड	पहाड़ गंज पुलिस स्टेशन क्रॉसिंग से शीला सिनेमा के सामने
10	राजगुरु रोड (गुरुवाला रोड)	देश बंधु गुप्ता रोड जंक्शन से मेन बाजार पहाड़गंज रोड जंक्शन तक
11	नेहरु बाजार रोड	पंचकुइयां रोड जंक्शन से मेन पहाड़ गंज बाजार रोड जंक्शन तक

3. क्षेत्र "ख"

क्र.सं.		
1	देश बंधु गुप्ता रोड	फैज रोड क्रॉसिंग से प्रस्तावित 30 मी० रोड के जंक्शन तक (नक्शे में रोड नं० -4)
2	बैंक स्ट्रीट	फैज रोड क्रॉसिंग से रामकृष्ण मार्ग क्रॉसिंग तक
3	हरध्यान सिंह रोड	-----वही-----
4	आर्य समाज रोड	फैज रोड क्रॉसिंग से प्रस्तावित 30 मी० चौड़ी रोड क्रॉसिंग तक (नक्शे में रोड नं०-4)
5	पदम सिंह रोड	सत्त्रावन गर्ल्स स्कूल रोड क्रॉसिंग से गुरुद्वारा रोड क्रॉसिंग तक
6	न्यू रोहतक रोड (दक्षिण साइड)	फैज रोड क्रॉसिंग से जोशी रोड जंक्शन तक
7	रोड नं० 4 (प्रस्तावित 30 मी० चौड़ी रोड पूर्व साइड)	डी.बी.गुप्ता रोड क्रॉसिंग से पदमसिंह रोड जंक्शन तक

8	न्यू पूसा रोड	डी.बी. गुप्ता रोड जंक्शन से टैंक रोड जंक्शन तक
9	रामकृष्णदास मार्ग	डी.बी. गुप्ता रोड जंक्शन से नक्शे में रोड नं0 31 के जंक्शन तक
10	विष्णु मंदिर मार्ग	नक्शे में डी.बी. गुप्ता रोड नं0 31 के जंक्शन से
11	सरस्वती मार्ग	डी.बी. गुप्ता रोड जंक्शन से आर्य समाज रोड जंक्शन तक
12	अजमल खां रोड	टैंक रोड जंक्शन से पूसा लेन जंक्शन तक
13	गुरुद्वारा रोड	डी.बी. गुप्ता रोड जंक्शन से पद्म सिंह मार्ग जंक्शन तक
14	लक्ष्मी द्वार मार्ग	आर्य समाज रोड जंक्शन से पूसा लेन जंक्शन तक
15	अब्दुल अजीज रोड	बैंक गली जंक्शन से आर्य समाज रोड जंक्शन तक
16	कृष्ण दास रोड	डी.बी. गुप्ता रोड जंक्शन से आर्य समाज रोड जंक्शन तक
17	सत्बरावन आर्य गर्ल्स स्कूल मार्ग (पश्चिम साइड)	आर्य समाज रोड जंक्शन से पूसा लेन जंक्शन तक
18	जोशी रोड	न्यू रोहतक रोड जंक्शन से डी.बी. गुप्ता रोड जंक्शन तक
19	अब्दुल रहमान रोड	डी.बी. गुप्ता रोड जंक्शन से आर्य समाज रोड जंक्शन तक
20	इनाही वक्श मार्ग	-----वही-----
21	फैंज रोड (पश्चिम साइड)	-----वही-----

4. क्षेत्र "ग".

1	रोशननगरा रोड	1.00
2	जी.टी. रोड	2.18
3	शक्ति मार्ग (नागिया पार्क के निकट)	0.32
4	सत्यवती रोड	0.15
5	मंडेला रोड	0.06
6	कोलाहपुर रोड	0.06
7	मल्कागंज रोड	0.88

5. क्षेत्र "घ "

1.	टैम्पल रोड, भोगल
2.	शाही हॉस्पिटल रोड, भोगल
3.	सेंट्रल रोड, भोगल
4.	मस्जिद रोड, भोगल
5.	गुरुद्वारा रोड, लाजपत नगर-4
6.	रिंग रोड के साथ नई दिल्ली साउथ एक्सटेंशन पार्ट-1 सर्विस रोड
7.	ब्लॉक "ओ " व के लाजपत नगर-2 के मध्य मेन रोड (24 मी0 चौड़ी)
8.	सेंट्रल मार्केट और लाजपत नगर-2
9.	अलंकार सीनेमा रोड/पुष्पा मार्केट रोड (लाजपत नगर)
10.	भीष्म पितामह रोड (डिफेंस कालोनी)
11.	दुकान प्लॉटों के साथ सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित नक्शे का निर्मित भाग

6. क्षेत्र "ड. "

1.	शॉपिंग सेंटर, कृष्णा नगर	
2.	छोटा बाजार, शाहदरा	
3.	मेन गांधी नगर बाजार	
4.	बड़ा बाजार, शाहदरा	
5.	अनाज मंडी, शाहदरा	
6.	विश्वास नगर, शॉपिंग एरिया	
7.	सीलमपुर का शॉपिंग एरिया/सलीमपुर	
8.	फर्श बाजार, शाहदरा	
9.	रेलवे रोड, शाहदरा	
10.	मेन रोड गांधी नगर	मार्जीनल बांध से झील बस टर्मिनल तक
11.	मेन विकास मार्ग	मार्जीनल बांध से पटपड़गंज रोड तक
12.	विजय चौक रोड (लक्ष्मी नगर मेन रोड)	विकास मार्ग से पटपड़गंज रोड
13.	पटपड़गंज रोड	जी.एच.बी.एस. और पुनर्वास कालोनियों के अतिरिक्त झील बस टर्मिनल से मधुबन रेलवे क्रासिंग तक
14.	रोड नं0 57	सी.जी.एच.एस. और सुविधा केन्द्रों के अतिरिक्त जी.टी. रेलवे लाइन से परवाना रोड तक
15.	भोलानाथ नगर रोड	रोड नं0 57 से बाबूराम स्कूल तक
16.	मंदिर मार्ग रोड	रघुनाथ मंदिर से रोड नं0 57 तक
17.	रोड नं0 35 ए	पुल क्षेत्र और मदर डेरी प्लॉट के अतिरिक्त विकास मार्ग से मदर डेरी तक
18.	60 फुटा चौड़ा रोड	तेलीवाड़ा से बाबूराम स्कूल तक

19	मौजपुर क्षेत्र में प्रस्तावित मास्टर प्लान रोड सं० 67	रोड नं० 66 से घोंडा चौक
20	लोनी रोड	जी.टी. रोड से रोड नं० 68 तक
21	जी.टी.- रोड	राधू सिनेमा से लोनी रोड तक
22	रोड नं० 66	जी.टी. रोड से केवल पश्चिम साइड पर रोड नं० 68 तक
23	ब्रह्मपुरी मेन रोड	घोंडा चौक से न्यू सीलमपुर मार्केट रोड
24	यमुना विहार रोड	घोंडा चौक से डी.टी.सी. डिपो तक
25	60 फुटा चौड़ा रोड बलबीर नगर (बाबर पुर रोड)	पूर्वी यमुना नहर से जी.टी. रोड तक
26	100 फुटा रोड नं० 68	पूर्वी यमुना नहर रेलवे लेवल क्रॉसिंग तक
27	वजीरा बाद रोड	मार्जिनल बांध यमुना विहार योजना तक (केवल दक्षिण साइड)

7. क्षेत्र "च "

(क)	नई दिल्ली साउथ एक्सटेंशन पार्ट-2 (रिंग रोड पर सामने का भाग)
(ख)	कालकाजी मेन रोड (ब्लॉक जी और एच तथा ई और एफ के मध्य)
(ग)	मालवीय नगर (मेन मार्केट रोड)
(घ)	गोविंदपुरी और गोविंदपुरी विस्तार के मध्य का रोड
(ड.)	दुकान प्लॉट, सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित नक्शे के अनुसार

8. क्षेत्र "छ "

क	लक्ष्मण सत्त्वानिया, न्यू मोती नगर चौक मेन नजफगढ़ रोड से बाहरी रिंग रोड क्रॉसिंग तक गणेश नगर।
ख	कीर्ति नगर मायापुरी चौक से कीर्ति नगर पटेल नगर चौक के मध्य।
ग	लाजवंती गार्डन चौक से नांगल राय तक।
घ	सुभाष नगर से दीन दयाल उपाध्याय हास्पिटल।
ड.	तिलक नगर चौक से नांगल राय फ्लाई ओवर, जेल रोड।
च	एच ब्लॉक, बाली नगर नजफगढ़ रोड से बी. ब्लॉक बाली नगर तक।

8. क्षेत्र "ज "

1.	रोड नं० 43 रानी बाग	200 फुट
2.	मेन बाजार, ऋषि नगर	50 फुट
3.	मेन बाजार (रोड रानी बाग)	50 फुट
4.	मेन रोड राजा पार्क	100 फुट
5.	मेन रोड, शास्त्री नगर	200 फुट
6.	मेन रोड त्रिनगर	50 फुट
7.	रोड नं० 41 रोहिणी	45 मी०

MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT
(Delhi Division)

NOTIFICATION

New Delhi, the 7th September, 2006

S.O. 1456(E).—Whereas certain modifications which the Central Government proposed to make in the Master Plan for Delhi 2001, were published in the Gazette of India, Extraordinary as public notice vide S.O. No. 1161 (E) dated 21st July 2006, by the Delhi Development Authority in accordance with the provisions of section 44 of the Delhi Development Act 1957 (61 of 1957) Inviting objections and suggestions as required under sub-section (3) of Section 11 A of the said Act , within thirty days from the date of the said notice;

2. Whereas the objections and suggestions received with regard to the proposed modifications were considered by a Board of Inquiry duly constituted by Delhi Development Authority under the relevant rules, and the Authority, after considering the report of the said Board, has recommended the modification of the Master Plan of Delhi 2001 as envisaged in the said public notice, with certain changes;

3. And Whereas the Central Government has, after carefully considering all relevant aspects of the matter, decided to modify the Master Plan for Delhi 2001;

4. Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (2) of Section 11 A of the said Act, the Central Government hereby makes the following modifications in the said Master Plan for Delhi 2001 with effect from the date of Publication of this Notification in the Gazette of India.

Modification:

In Gazette of India, Part II, section 3, sub-section (ii) dated 1.8.1990 the following shall be incorporated:-

(i) On page 165(RHS) under CLAUSE 10.0 MIXED USE REGULATIONS the existing provisions, as modified vide notification S.O. No. 425(E) dated 28.3.2006 shall be substituted by the following:-

10.0 MIXED USE REGULATIONS

This chapter covers the policy for mixed use of land for certain permissible purposes. The policy acknowledges the need for permitting use of land for purposes other than that for which it was originally envisaged and lays down the conditions under which this may be applied in different situations. The general procedure to be followed for implementation of the said policy, and mitigating measures to be taken to counter the effect of such non-intended use in such areas are also described.

10.1 GOVERNING PRINCIPLES FOR MIXED USE

- i. Mixed use for the purposes of this Chapter means the provision for non-residential activity in residential premises.
- ii. The policy aims to balance the socio-economic need for such activity and the environmental impact of the said activity in residential areas.
- iii. Mixed use allows access to commercial activities in the proximity of the residences and reduces the need for commuting across zones in the city. However at the same time, it needs to be regulated in order to manage and mitigate the associated adverse impact related to congestion, increased traffic and increased pressure on civic amenities.
- iv. The over-riding principles for permitting mixed use are the need to acknowledge and make adequate provision for meeting community needs, mitigating environmental impact and providing for safe and convenient circulation and parking.
- v. Mixed-use shall not be permitted in the Lutyens Bungalow Zone, Civil Lines, Government housing, institutional and staff housing of public and private agencies and buildings/precincts listed by the Heritage Conservation Committee.

27835706-1

10.2. MIXED USE IN RESIDENTIAL AREAS:**10.2.1. DIFFERENTIATED APPROACH:**

i) The need for a differentiated approach to mixed use policy arises from the fact that Delhi, being the country's capital and an important centre of economic activity has a large diversity in the typology of residential areas. Apart from the planned residential colonies built as part of Lutyens' Delhi as well as through the process of planned development undertaken by the Delhi Development Authority, there are authorized residential areas in the Walled City, Special areas and urban villages. Other planned areas include resettlement colonies and pre-Delhi Development Act colonies, including post-partition rehabilitation colonies. There are also regularized-unauthorized colonies; unauthorized colonies as well as slums and jhuggi jhonpri clusters in various parts of Delhi.

ii) Moreover, the extent of non-residential activity seen as being necessary or desirable by the residents themselves varies from area to area based on the socio-economic status of the residents as well as the past pattern of development in that area. While certain colonies may need non-residential activity as an integral part of their livelihood, some others may wish to preserve the residential character of their colonies and neighborhood.

iii) Hence it is proposed to follow a differentiated approach in the application of the mixed use policy in Delhi. The

differentiated approach would be based on categorization of colonies from A to G as adopted by MCD for Unit Area method of property tax assessment.

10.2.2. TYPES OF MIXED USE

Subject to the provisions of this notification, the following three broad types of mixed use shall be permissible, in residential premises:

- i) Commercial activity in the form of retail shops as per conditions given in para 10.6 in plots abutting notified mixed use streets.
- ii) "Other activity" broadly in the nature of 'Public and Semi-Public' facilities listed in para 10.7.1 and as per conditions specified in para 10.7, in plots abutting roads of minimum ROW prescribed in para 10.3.2.
- iii) Professional activity as per conditions specified in para 10.8.

The above mentioned types of mixed use shall be subject to the general terms and conditions specified in the succeeding paragraphs.

10.3 IDENTIFICATION OF MIXED USE AREAS IN EXISTING URBAN AREAS AND URBANIZABLE AREAS:

The identification of mixed use areas / streets in both the urbanized/urban as well as urbanizable areas of Delhi would be as follows:

- 10.3.1. In already urbanized /urban areas, mixed use shall be permissible in the following areas:

27836I/06-2

- i. On all streets/ stretches already notified by the competent authority under MPD 2001 and indicated in **Annexure-I** (List of identified stretches / Streets).
- ii. Residential areas and Streets/ stretches earlier declared as commercial areas/ streets or where commercial use was allowed in MPD 1962 shall continue such use at least to the extent as permissible in MPD 1962.
- iii. Commercial activity existing from prior to 1962 in residential areas, subject to documentary proof thereof.
- iv. Identification and Notification of mixed use streets in future, shall be based on the criteria given in para 10.3.2 and as per procedure prescribed in para 10.3.3, and given wide publicity by the local bodies concerned.

10.3.2. The extent of mixed use permissible in various categories of colonies is further clarified as follows:

1. **In colonies falling in categories A and B:**

No commercial activities will be permissible in the colonies of A & B categories **except** the following:

- Professional activity, subject to conditions given in para 10.8.
- Mixed use and Commercial activity up to one plot depth, in plots abutting Master Plan roads that are notified as mixed use streets, and Commercial streets respectively, since such roads are not internal to the colonies (provided that the request of the RWA concerned shall not be necessary for notifying the Master Plan Roads abutting the colonies, as mixed use streets or Commercial Streets).

- "Other activity" restricted to Guest Houses, Nursing Homes and Pre-primary Schools, as defined in para 10.7.1, subject to conditions contained in para 10.7, in plots abutting roads of minimum 18m ROW in regular plotted development, since these activities are in the nature of 'Public and Semi-Public' facilities. New Banks and Fitness Centres will not be permissible with effect from the date of this notification. Banks and Fitness Centres, which already exist, in accordance with notifications issued in this regard under Master Plan for Delhi 2001, from time to time, and are on plots abutting roads of minimum 18m ROW, on the date of notification, shall, however, remain permissible.
- Retail shops in terms of para 10.6. on such mixed use streets with a minimum 18 m ROW, within the colony, in regular residential plotted development, as are notified in terms of para 10.3.3, if there is a specific request of the RWA concerned, in terms of para 10.10.

Note:

Commercial activity on mixed use streets, within A & B category colonies, earlier notified under MPD 2001 shall cease with immediate effect (other than in plots abutting Master Plan roads).

2. In colonies falling in categories C and D:

- Mixed use in the form of Retail shops shall continue to be permissible as per conditions in para 10.6, in plots abutting notified mixed use streets listed in Annexure I.

- "Other activity" in terms of para 10.7 shall be permissible in plots abutting roads of minimum 18 m ROW in regular plotted development, 13.5 m ROW in rehabilitation colonies and 9m ROW in Walled City, Regularized-Unauthorized colonies, resettlement colonies, Special areas, and Urban Villages, subject to conditions in para 10.7.
- Notification of mixed use streets in future, of minimum 18 m ROW in regular residential plotted development, 13.5 m ROW in rehabilitation colonies and 9 m ROW in Regularized-unauthorized colonies, resettlement colonies, Walled city, Special Area and urban villages in terms of para 10.3.3 shall be subject to consultation with RWAs concerned in terms of para 10.10.
- Mixed use shall be permissible in Pedestrianised Shopping streets as per para 10.3.3.
- Professional activities shall be permissible as per conditions laid down in para 10.8.

3. **In colonies falling in categories E, F and G:**

- Retail shops shall continue to be permissible as per conditions in para 10.6., in plots abutting notified mixed use streets listed in Annexure I.
- "Other activity" in terms of para 10.7 shall continue to be permissible in plots abutting roads of minimum 13.5 m ROW in regular plotted development, 9 m ROW in rehabilitation colonies and 6m ROW in Walled City, Regularized-Unauthorized colonies, resettlement

colonies, Special areas, and urban Villages subject to conditions in para 10.7.

- Professional activities shall be permissible subject to conditions in para 10.8.
- Notification of mixed use streets in future, of minimum 13.5 m ROW in regular residential plotted development, 9 m ROW in rehabilitation colonies and 6 m ROW in Regularized-Unauthorized colonies, resettlement colonies, walled City, Special Area and urban villages shall be in terms of para 10.3.3.
- Mixed use shall be permissible in Pedestrianised Shopping streets as per para 10.3.3.

4. **Group housing in all categories of colonies:**

- Only professional activity shall be permissible. Retail shops specifically provided for in the lay out plan of group housing would be permissible.

5. **In respect of colonies falling in NDMC area**

(excluding Lutyens Bungalow Zone, Government housing, institutional and staff housing of public and private agencies and buildings/precincts listed by the Heritage Conservation Committee), existing mixed use streets / stretches will be notified by NDMC. Future notification of mixed use streets/ stretches will be done on a field level survey to assess the community needs, environmental impact and traffic circulation/ adequate parking and in consultation with Residents Welfare Associations concerned.

2783GI/06-3

10.3.3. Notification of mixed use streets in urban areas in future:

i). The minimum ROW for identification of a street or stretch of road as mixed use street would be as follows:

In A&B Colonies: 18m ROW in regular plotted development, if there is a specific request of the RWA concerned.

In C&D colonies: 18 m ROW in regular residential plotted development, 13.5 m ROW in rehabilitation colonies and 9 m ROW in Regularised-Unauthorised colonies, resettlement colonies, Walled City, Special area and urban villages; in consultation with RWA concerned.

In E,F&G Colonies: 13.5 m ROW in regular plotted development, 9 m ROW in rehabilitation colonies and 6m ROW in Walled City, Regularized-Unauthorized colonies, resettlement colonies, Special areas, and Urban Villages.

ii) Streets of less than 9 m (or 6 m in E, F & G category colonies) ROW in Regularised-Unauthorised colonies, resettlement colonies, urban villages, Special Area and Walled City, if notified for mixed use, shall be declared as Pedestrian Shopping Streets (PSS) and will not be open to motorized transport.

Note:

- (a) Request of the RWA concerned or consultation with RWAs concerned, shall not be necessary for notifying the Master Plan Roads abutting the colonies as mixed use streets, since such roads are not internal to the colonies.
- (b) Specific request of or consultation with RWA concerned shall be governed by para 10.10

iii) For the notification of mixed use streets, local bodies shall be required to carry out within a reasonable time of the Notification coming into force, and with due expedition, a survey of all streets of the above-mentioned width, if not already done, with a view to identifying stretches of such streets as mixed use streets.

iv) The field survey shall assess the extent of existing non-residential use on the street, the stretch of the street to be notified, the additional requirement of civic amenities and the provision for traffic circulation and parking.

v) The notification shall be issued by the local body/ Authority, with the approval of the Competent Authority under the relevant Act, immediately after the field survey is completed.

10.3.4. Notification of mixed use streets in urbanizable areas in future:

In new urbanizable areas, mixed use shall be permissible in the following areas:

- i) In newly developed residential areas, mixed use as specified above shall be permitted only on residential plots abutting 18 m. ROW roads.
- ii) In villages that are declared as urban and get integrated into the process of development, mixed use shall be permissible in areas/ stretches identified in the local area plan/ lay out plan prepared for such integration.
- iii) The layout plan in such new areas shall earmark such stretches/ plots and notify them under the Mixed Use Policy at the time of grant of permission for layout plan in the case of private development and at the time of disposal by allotment or auction in the case of areas developed by DDA.

10.4 GENERAL TERMS AND CONDITIONS GOVERNING MIXED USE:

In terms of the conditions prescribed for different categories of colonies, in para 10.3.2, and provided that the plot abuts a notified mixed use street (in the case of retail shops) or a road of prescribed minimum ROW (in the case of other mixed use activities), mixed use shall be permitted, subject to the following general terms and conditions:

In residential plotted development:

- (i) Where there is only one dwelling unit in a residential plot, only one type of mixed use (i.e., retail shop as per para 10.6 OR professional activity OR one of the other activities listed in para 10.7) shall be permissible in that unit.

- (ii) Where there are more than one dwelling units in a residential plot, each of the dwelling units will be permitted to have only type of mixed use activity (either retail shop as per para 10.6, OR professional activity OR any one of the other activities listed in para 10.7)

In group housing:

- (iii) In group housing, only professional activity is permissible. Retail shops shall be permissible if specifically provided for in the lay out plan of group housing.

Other terms and conditions:

- (iv) No encroachment shall be permitted on the streets or public land.
- (v) Development control norms as applicable for the particular residential use will continue to be applicable, even if the plot/ dwelling unit is put to mixed use.
- (vi) If the notified street is a Master Plan Road, and if a service road is available or provided for by local bodies, then, the mixed use premises should be approached from such service road and not directly from the main carriageway,
- (vii) In plotted development, front setback should not have boundary wall, so that it can be used for additional parking.
- (viii) Parking @ 2.0 ECS per 100 sqm shall be provided within the premises. Where this is not available, cost of development of parking, shall be payable by the plot

2783GE/06-4

allottee/ owner to the local body concerned. This condition shall apply even if residential premises are used only for professional activity.

- (ix) Common parking areas would be earmarked on notified mixed use streets taking into account the additional load on traffic and parking consequent upon notification of the street under Mixed Use Policy. If no parking space is available, land/ plot on the said street may be made available by Traders association, wherever possible, or acquired for construction of parking facilities, preferably, multi level parking. Development of such parking facilities shall be done by either the traders Association or by local bodies and may include public-private partnership as a model for implementation.

10.5 PERMISSIBLE AND NON-PERMISSIBLE USES:

Any trade or activity involving any kind of obnoxious, hazardous, inflammable, non-compatible and polluting substance or process shall not be permitted.

10.6 RETAIL SHOPS

- i. Retail shops shall be permitted on plots abutting streets notified for mixed use only on the ground floor and up to the maximum permissible ground floor coverage.
- ii. The following activities shall not be allowed under Mixed Use:
 - a) Retail shops of building materials (timber, timber products (excluding furniture), marble, iron and

steel, (gravel, cement and sand)²), firewood, coal and any fire hazardous and other bulky materials.

- b) Repair shops of automobiles repair and workshop, tyre resoling and re-treading, and battery charging³.
- c) Storage, go-down and warehousing.
- d) Junk shop
- e) Liquor shop
- f) Printing, dyeing and varnishing
- g) Any other activity that may be notified from time to time by Government.

Note:

- 1. Will not include business of finished marble products where cutting and polishing activity of marble is not undertaken.
- ² Retail shops of gravel, sand and cement shall be permissible in residential plots of at least 50 sqm, in notified mixed use streets in E , F, and G category colonies , provided that the material is kept entirely within the plot premises.
- ³ The repair shops and workshops in case of automobiles shall not be prohibited on plots abutting mixed use streets or commercial streets of right of way (ROW) of 30 m or more

10.7 OTHER ACTIVITY

10.7.1 Subject to the general conditions given in para 10.4 and additional conditions given in para 10.7.3, the following public and semi-public activities shall also be permitted in the residential plots abutting roads of minimum ROW prescribed in 10.7.2, whether or not the road is notified as mixed use street:

- (a) Pre-primary school (including Nursery/Montessori School, Crèche.)
- (b) Nursing home (including clinic, dispensary, pathology lab and diagnostic centre)
- (c) Guest house (including lodging houses) irrespective of number of rooms.
- (d) Bank
- (e) Fitness Centre (including Gymnasium, yoga/ meditation centre)

10.7.2. The minimum ROW of a street or stretch of road on which the above-mentioned other activities are permissible is as follows:

In A&B Colonies*: 18m ROW in regular plotted development;

Note

*Banks and fitness centres shall however, not be permissible, except those already operating on the date of this notification.

In C&D colonies: 18 m ROW in regular residential plotted development, 13.5 m ROW in rehabilitation colonies and 9 m ROW in Regularized-Unauthorised colonies, resettlement colonies, Walled City, special area and urban villages; and in Pedestrianised Shopping Streets.

In E,F &G Colonies: 13.5 m ROW in regular plotted development, 9 m ROW in rehabilitation colonies and 6m ROW in Walled City, Regularised-Unauthourised colonies, resettlement colonies, Special areas, and urban Villages and in Pedestrianised Shopping Streets.

10.7.3. The above mentioned public and semi-public activities shall be subject to the following additional conditions in addition to general conditions prescribed in preceding paras:

- (i) Subject to the specific conditions mentioned in succeeding paras, the minimum size** of the plot on which these activities shall be permissible, on streets of prescribed minimum ROW, shall be 200 sqm in regular plotted development, 75 sqm in rehabilitation colonies, regularized-unauthorized colonies, resettlement colonies, Walled City, special area & urban villages. However, the minimum plot size shall be 50 sqm for clinic, dispensaries and pathology labs running in these colonies and also in E, F and G Category colonies.
- (ii) Banks shall be permissible on $2/3^{\text{rd}}$ of FAR subject to 600 sqm, while Guest House and Nursing Homes will be permissible up to $3/4^{\text{th}}$ of the floor area.
- (iii) However, Nursing Homes operating in plots abutting Master Plan roads and Zonal Plan roads shall be

278361/06-5

permissible up to 100% of built up area and the limits on the size of the plot would not apply.

- (iv) Guest Houses operating in plots abutting streets of prescribed minimum ROW in Special Area and in plots abutting Master Plan roads and Zonal Plan roads shall be permissible up to 100% of built up area and the limits on the size of the plot shall not apply.
- (v) Pre-primary school and fitness centre (other than those on plots abutting Commercial streets) shall be restricted only to the ground floor up to the permissible ground coverage.
- (vi) The above mentioned activities shall also be subject to any other specific terms and conditions, as may be prescribed in the relevant Statutes/ Acts applicable to them.
- (vii) It shall be the responsibility of the plot allottee/ owner to make arrangements for parking so that the parking does not encroach/ spill over on public land.

Note:

**Variation of $\pm 5\%$ in plot size may be disregarded.

10.7.4. **Banquet hall** shall be permissible only in industrial areas and commercial areas and not in the residential use zone. Development control norms in respect of Ground coverage, FAR, height and basement shall be applicable as per Master Plan Norms for the specific land use for that premises.

10.8. PROFESSIONAL ACTIVITY

Subject to the general terms and conditions specified in para 10.4, professional activity is permissible in plotted development and group housing under the following specific conditions:

- i. Professional activity shall be permitted if carried out by the resident him/her self.
- ii. Professional activities shall mean those activities involving services based on professional skills namely Doctor, Lawyer, Architect, and Chartered Accountant.
- iii. In group housing, and plotted development with multiple dwelling units, professional activity shall be permitted on any floor subject to maximum of 50% of the permissible or sanctioned FAR, whichever is less, of each dwelling unit
- iv. In the case of plotted development with single dwelling unit, professional activity shall be permissible on any one floor only, but restricted to less than 50% of the permissible or sanctioned FAR, whichever is less on that plot.

10.9 REGISTRATION OF MIXED USE PREMISES AND PAYMENT OF CHARGES:

- i. In respect of a residential premises already under mixed use or intended to be put to mixed use, the owner/allottee/ resident of the plot/ dwelling unit, in case of plotted development and dwelling unit in the case of group housing, shall be required to declare such mixed-use by filling up a form in this respect and

depositing it with the local body concerned and pay one-time registration charges at rates to be notified with the approval of the Central Government.

- ii. The premises under mixed use shall also be liable for payment of mixed-use charges every year to the local body concerned, at the rates notified with the approval of Central Government, for the period during which the property is put to mixed use. Such payment will be made by the property owner/ allottee voluntarily before 30th June of every year in respect of the previous assessment year (April- March).
- iii. No modification to the building for using residential premises for non-residential activities, under the mixed use policy, shall be permitted unless the allottee/ owner has obtained sanction of revised building plans and has paid necessary fees or charges.
- iv. The local body concerned shall be responsible for the conduct of test check of properties under mixed use, whether registered with it or not.
- v. In addition to other penal action available under the relevant Act, properties found to be under mixed use, without registration or in violation of the terms of this notification shall be liable to pay, to the local body, a penalty amounting to 10 times the annual conversion charges for mixed use.

10.10 CONSULTATION WITH RWAs:

- i. The Resident Welfare Association (RWA) shall be a body registered before 21.7.2006, under any Statute, such as Societies Registration Act.
- ii. Consultation with the RWA concerned for the purposes of declaring mixed use streets shall be done by the local bodies concerned.
- iii. Genuine efforts for meaningful consultations with RWAs shall be made by the local bodies. Such efforts may include wide publicity to the proposed consultations, maintenance of record of consultation and providing access to those records to RWA concerned and public.
- iv. Consultation with the RWA concerned shall be limited to identification of mixed use streets, and not for grant of permission in individual cases. However RWAs shall have a right to be heard in cases of complaints of public nuisance and non-permissible uses.

10.11 UNDER WHAT CONDITIONS MIXED USE CAN BE DENIED/ WITHDRAWN/ RESTRICTED:

10.11.1. Permission or registration for mixed use can be cancelled or suspended by the concerned local body in case of violation of any of the conditions under which such mixed use is permissible/ permitted.

10.11.2. The following non-residential activities, not covered under the mixed use policy, shall be permissible in residential areas under the following conditions:

278342/06-6

(i) Schools operating in residential premises in the Residential use zones shall continue till 18th May 2007. The local body concerned may allow the schools to continue thereafter, subject to necessary changes being made in the use-premises/ lay-out plan, by the local body, within its competence, in terms of Sub clause 8 (2) A of the Master Plan for Delhi 2001 (Page 152 -153 under S.O. 606 (E) in the Gazette of India Extraordinary dated 1.8.1990), and for this purpose the schools shall be required to apply to the local body concerned.

(ii) In addition, Coaching centres and similar educational institutions, running in residential premises, shall be allowed to continue till the end of the current academic year or till 18th May 2007, whichever is earlier.

10.12 COMMERCIAL STREETS AND AREAS:

10.12.1. The following streets/ stretches of streets or areas may be notified as Commercial Streets or Commercial areas by the local authority:

(a) where more than 70% of the plots abutting roads of ROW exceeding 24m, in a stretch of at least 300m, in regular plotted development are under commercial use, on (provided that no street in colonies in A and B categories shall be notified as commercial street).

(b) where more than 70% of the properties abutting roads of less width than 24m ROW, in a stretch of at least 100m, in rehabilitation colonies, Regularized-Unauthorized colonies, resettlement colonies, Walled City, Special Area and urban

Villages and local commercial streets declared under MPD 1962 as per para 10.3.1; and

(c) In E, F and G category colonies, where, [If] 80% of residential plots are under mixed use, or if there are 300 shops, within a contiguous area of 1 hectare.

10.12.2. Identification of such streets/ stretches is to be done on the basis of field survey to be conducted by the local body within a reasonable period of time and with due expedition of the date of this notification coming into force.

10.12.3 After identification is done, notification of commercial stretches/ streets by the local body/ authority with the approval of the Competent Authority would necessitate compliance to the following terms and conditions:

- i) Preparation of revised lay-out plan/ Scheme for such areas/ streets with the approval of the local body/ Authority;
- ii) The lay-out plan/ Scheme for such areas/ streets should indicate adequate provision for circulation, parking, open spaces and other planning norms;
- iii) Common parking areas would be earmarked taking into account the additional load on traffic and parking consequent upon notification of the street as commercial area/ street. If no parking space is available, land/ plot on the said street/ area may be made available by Traders association, wherever possible, or acquired for construction of parking facilities, preferably, multi level parking. Development of such parking facilities may be done by either the traders Association or by local bodies and may include public-private partnership as a model for implementation.

iv) On notification of a Commercial street/ area under this clause, such streets/ areas shall be considered as non-hierarchical commercial centres as mentioned in Development Code in Master Plan 2001. The plot owners / allottees on these commercial streets/ areas shall have to pay Special conversion charges at rates approved by the Central Government, in respect of the built up area used for commercial purpose, provided that such built up area shall not exceed the residential development control norms applicable to the plot. This is only a one-time facility for plot allottees/ owners in such Commercial areas/ streets and shall not be construed as relaxation of the development control norms in future.

v). Any other condition that may be prescribed by Government from time to time.

[No.K-13011/2/2006/DDIB]

S. MUKHERJEE, Under Secy.

Annexure - I

MIXED USE STREETS IN VARIOUS ZONES OF DELHI

1. Zone 'A' & part 'C' (Walled City)
 1. Chandni Chowk road (100 ft R/W)
 2. Netaji Subhash Marg (80 ft. R/W)
 3. Ansari Road (60 ft. R/W)
 4. Khari Baoli (80 ft. R/W)
 5. Naya Bazar Road (80 ft. R/W)
 6. Shardanand Marg (80 ft. R/W)
 7. Ajmeri Gate Bazar (60 ft. R/W)
 8. Church Mission Road (60 ft. R/W)
 9. S.P.M. Marg (120 ft. R/W)
 10. H.C Sen Road (100 ft. R/W)
 11. Ajmeri Gate Road Bazar Sita Ram, Gali Kucha Pati Ram, Gali Arya Samaj, Gali Kali Masjid, Gali Katra Anikhan.
 12. Bazar Dilli Darwaza
 13. Netaji Subhash Marg, Sir Syed Ahmad Marg, Gali Kuncha Chalan, Gali Pataudi House, Gali Kala Mehal.
 14. Gali Churiwalan Chawri Bazar, Bazar Matia Mahal, Sita Ram Bazar, Gali Pandit Prem Narainh
 15. Ajmeri Gate Road, Fasil Road, Gali Shah Tara, Gali Kucha Pandit, Gali Sahaganj Farashkhana Road, Lal Kuan Bazar.
 16. Farash Khana Road, Samosa Wali Gali, Fasil Road, Naya Bans Road, Bazar Khari Baoli, Katra Dariyan Road, Gali Batashawali, Gali Kucha Nawab.
 17. Netaji Subhash Marg, Dayanand Road, Ansari Road
 18. Katra Bariyan Road, Lal Kuan Road, Gali Ballimaran, Gali Kashim Jaan, Chawri Bazar, Nai Sarak, Chandni Chowk.
 19. Nai Sarak, Chandni Chowk Esplanade Road, Dariba Kalan Bazar Gulian, Chawri Bazar, Chatta Shahji, Gali Khajoor, Gali Katra Kushal Rai, Gali Anar Wali, Kinari Bazar, Maliwara Road.
 20. Chandni Chowk, Katra neel, Church Mission Road, Katra Natwar Area.
 21. H.C. Sen Road, Chandni Chowk
 22. Bara Bazar Road.

2. Zone - A (Part other than Walled City):

1.	Rani Jhanzi Road (Azad Market Chowk to Filmistan)	From crossing with Gaushala Road to Filmistan (On East side)
2.	Qutub Road (Singhara Chowk to Pul Mithai)	From junction near Sr. Sec. School Sadar Bazar to Pul Mithai and Western side of the road.
3.	Sadar Thana Road	Sadar Thana to Phoota Road
4.	Idgah Road	Singhara Chowk to crossing with Sadar Thana Road (on North side of the road)
5.	Azad Market Road	Azad Market Road to Pul Mithai
6.	Chamelian Road	From crossing with Rani Jhansi Road to junction with Maharaja Agrasen Marg.
7.	Maharaja Agrasen Marg	From junction with Rani Jhansi Road to crossing with Qutub Road (Sadar Bazar)
8.	Main Paharganj Road	From junction with Chemsford Road to Ram Krishna Ashram
9.	Desh Bandhu Gupta Road	Paharganj Police Station Crossing to opposite Sheila Cinema.
10.	Rajguru Road (Guru Wala road)	Junction with Desh Bandhu Gupta Road to junction with main bazaar Paharganj Road
11.	Nehru Bazar Road	From junction with Panchkuin Road to junction with main Paharganj Bazar road

3. Zone - B:

1.	Desh Bandhu Gupta Road	From crossing with Faiz Road to junction with proposed 30 mtr Road (road No.4 in the layout plan)
2.	Bank Street	From crossing with Faiz road to crossing with Rama Krishna Marg
3.	Hardhyan Singh Road	-do-
4.	Arya Samaj Road	From crossing with Faiz Road to crossing with proposed 30 mtrs. wide road(Road No.4 in the layout plan).

5.	Padam Singh Road	From crossing with Satbravan Girls School road to Crossing with Gurudwara Road
6.	New Rohtak Road (South Side)	From crossing with Faiz Road to junction with Joshi road
7.	Road No.4 (Proposed 30M wide Road (East Side))	From crossing with D.B.Gupta Road to junction with Padam Singh Road
8.	New Pusa Road	From junction with D.B.Gupta Road to junction with Tank Road
9.	Ram Krishan Dass Marg	From junction with D.B.Gupta Road to junction with Road No.31 of the layout plan
10.	Vishnu Mandir Marg	From junction with D.B.Gupta Road No.31 of the layout plan
11.	Saraswati Marg	From junction with D.B.Gupta Road to junction with Arya Samaj Road
12.	Ajmal Khan Road	From junction with Tank Road to junction with Pusa Lane
13.	Gurudwara Road	From junction with D.B.Gupta Road to junction with Padam Singh Road
14.	Laxmi Dwar Marg	From junction with Arya Samaj Road to junction with Pusa Land
15.	Abdul Aziz Road	From junction with Bank Street Road to junction with Arya Samaj Road
16.	Krishna Dass Road	From junction with D.B.Gupta Road to junction with Arya Samaj Road
17.	Satbharavn Arya Girls School Marg (West Side)	From junction with Arya Samaj Road to junction with Pusa Lane
18.	Joshi Road	From junction with New Rohtak Road to junction with D.B. Gupta Road
19.	Abdai Rehman Road	From junction with D.B.Gupta Road to junction with Arya Samaj Road
20.	Ilahi Baksh Marg	-do-
21.	Faiz Road (West Side)	-do-

4. Zone – C:

1.	Roshnara Road	1.00
2.	G.T.Road	2.18
3.	Shakti Marg (Nagia Park round about)	0.32
4.	Satyawati Road	0.15
5.	Mandella Road	0.06
6.	Kolhapur Road	0.06
7.	Malka Ganj Road	0.88

5. Zone – D :

1. Temple Road, Bhogal
2. Shahi Hospital Road, Bhogal
3. Central road, Bhogal
4. Masjid Road, Bhogal
5. Gurudwara Road, Lajpat Nagar-IV
6. New Delhi South Extn. Part-I Service Road along Ring Road.
7. Main Road (24 M wide) between blocks 'O' & 'K', Lajpat Nagar-II
8. Central Market & Lajpat Nagar-II
9. Alankar Cinema Road/Pushpa Market Road (Lajpat Nagar)
10. Bhisham Pitamah Road (Defence Colony)
11. In addition, shops, plots forming part of an approved layout of the competent authority.

6. Zone – E :

1. Shopping Centre, Krishna Nagar
2. Chhota Bazar, Shahdara
3. Main Gandhi Nagar Bazar
4. Bara Bazar, Shahdara
5. Anaj Mandi, Shahdara
6. Shopping Area of Viswas Nagar
7. Shopping Area of Seelampur/ Salimpur
8. Farash Bazar, Shahdara

- | | |
|---|---|
| 9. Railway Road, Shahdara | |
| 10. Main Road Gandhi Nagar | From Marginal Bandh to Jheel Bus Terminal |
| 11. Main Vikas Marg | From Marginal Bandh to Patparganj Road |
| 12. Vijay Chowk Road (Laxmi Nagar Main Road) | From Vikas Marg to Patparganj Road |
| 13. Patparganj Road | From Jheel Bus Terminal to Madhuvan Railway Crossing excluding the GHBS and Rehabilitation Colonies |
| 14. Road No.57 | From GT Railway Line to Parwana Road excluding CGHS and facility centres |
| 15. Bhola Nath Nagar Road | From No.57 to Babu Ram School |
| 16. Mandir Marg Road | From Raghunath Mandir to Road No.57 |
| 17. Road No.35A | From Vikas Marg to Mother Dairy excluding bridge area and Mother Dairy Plant |
| 18. 60 ft. wide Road | From Teliwara to Babu Ram School |
| 19. Proposed Master Plan Road No.67 in Maujpur area | From Road No.66 to Ghonda Chowk |
| 20. Loni Road | From G.T. Road to Road No.68 |
| 21. G.T. Road | From Radhu Cinema to Loni Road |
| 22. Road No.66 | From G.T. Road to Road No.68 on Western side only. |
| 23. Brahimpuri Main Road | From Ghonda Chowk to New Seelampur Market, Road |
| 24. Yamuna Vihar Road | From Ghonda Chowk to DTC Depot. |
| 25. 60 ft wide road Balbir | From Eastern Yamuna |

Nagar (Babur Pur Canal to G.T. Road Road)

26. 100 ft. Road No.68 From Eastern Yamuna canal upto Railway level crossing
27. Wazirabad Road From Marginal Bund upto Yamuna Vihar Scheme (on South side only)

7. Zone - F :

- (a) New Delhi South Ext.Part-II(Portion fronting on Ring Road)
- (b) Kalkaji Main Road (Between Block G&H and E&F).
- (c) Malviya Nagar (Main Market Road)
- (d) Road between Govindpuri and Govindpuri extension
- (e) Shop-plots, forming part of an approved layout plan of the competent authority

8. Zone - G :

- a) Main Najafgarh Road from Laxman Sylvania, New Moti Nagar Chowk to Outer Ring Road Crossing i.e. Ganesh Nagar
- b) Between Kirti Nagar Maya Puri Chowk to Kirti Nagar Patel Nagar Chowk
- c) Lajwanti Garden Chowk to Nangal Raya
- d) Subhash Nagar to Din Dayal Upadhyaya Hospital
- e) Tilak Nagar Chowk to Nangal Raya Flyover i.e. Jail Road
- f) H-Block, Bali Nagar Najafgarh Road to B-Block, Bali Nagar.

9. Zone - H :

1. Road No.43, Rani Bagh 200 ft.
2. Main Bazar, Rishi Nagar 50 ft
3. Main Bazar (Road Rani Bagh) 50 ft.
4. Main Road, Raja Park 100 ft.
5. Main Road, Shastri Nagar 200 ft.
6. Main Road, Tri Nagar 50 ft.
7. Road No.41, Rohini 45 mt.